



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/015/2023	
Sitzung am 05.04.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.2 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage Aulendorf, Tannhauser Str. 41/1, Gemarkung Tannhausen, Flst. 248			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhaus und Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 248, Tannhauser Straße 41/1 in Tannhausen. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 248 befinden sich eine Garage, ein Schuppen und eine Gartenhütte, welche abgebrochen werden sollen. Das beantragte Wohnhaus hat die Abmessungen 12,63 m x 8,96 m und wird in Holzbauweise erstellt. Es ist nicht unterkellert und verfügt über zwei Vollgeschosse. Das Satteldach mit 24 ° Dachneigung hat eine Firsthöhe von 8,08 m und ist mit Dachsteinen gedeckt. Die geplante Garage hat eine Grundfläche von 4,00 m x 6,00 m und erhält ein Flachdach. Zusätzlich wird ein nicht überdachter Stellplatz angelegt.			
Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Einbeziehungssatzung Tannhausen Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich Gemarkung: Tannhausen Eingangsdatum: 27.02.2023			
Um die Möglichkeiten der baulichen Weiterentwicklung in den Teilorten Aulendorfs zu untersuchen hat die Stadt Aulendorf das Planungsbüro LARS Consult mit der Überprüfung der Ortsabrundungen beauftragt. Gemäß dem Büro LARS Consult ist der Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 248 als mögliche Erweiterung der Ortsabrundung Tannhausen einzustufen. An diesem Standort wäre eine bauliche Weiterentwicklung sinnvoll und denkbar. Die Stadt Aulendorf hat am 20.11.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Tannhausen“ (gem. §. 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen.			
Festsetzungen Einbeziehungssatzung			
	Einbeziehungssatzung	Planung	
max. zulässige Grundflächenzahl	0,35	eingehalten	✓
Max. zulässige Firsthöhe	10,0 m	8,08 m	✓
Dachform	Satteldach Für Garagen Caports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind	Satteldach Flachdach begrünt	✓ ✓
Dachneigung	DN 24-45°	24°	✓
Rohfußbodenoberkante (ROK) max ü. NHN	563,50 m ü. NHN	562,80 m ü. NHN	✓
Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich			

aus § 34 Abs. 2 BauGB.

Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines Dorf- oder Mischgebiets entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf. In diesem Gebietstyp ist die geplante Wohnnutzung zulässig und in der Umgebung vorhanden. Es sind eingeschossige und zweigeschossige Gebäude im weiteren Umkreis im Bestand vorhanden. Die geplante Bebauung des Grundstückes bleibt unter der maximalen Grundflächenzahl von 0,35.

Die geplante Garage soll mit einem Flachdach ausgeführt werden. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich ob eine Begrünung des Garagendachs geplant ist. Von der Verwaltung ist ein entsprechender Nachweis beim Planer angefordert worden. Mit Schreiben vom 28.02.2023 bestätigt der Planer dass, das Flachdach der Garage gemäß der Festsetzung der Einbeziehungssatzung begrünt wird.

Das Vorhaben hält alle örtlichen Bauvorschriften der Einbeziehungssatzung ein. Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung zum Vorhaben.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Aulendorf erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.

Anlagen: Lageplan, Abbruchplan, Baubeschreibung, Schnitte und Ansichten

Beschlussauszüge für Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 28.03.2023